

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Территориальная сметно-нормативная база
Московской области (ТСНБ-2001 МО)**

**«Территориальные единичные расценки на
проектно-изыскательские работы Московской
области ТЕРпир МО»**

Сборник ТЕРпир 02-01

**«Архитектурно-градостроительный облик объекта
капитального строительства»**

ПОСОБИЕ ДЛЯ СМЕТЧИКОВ

Государственное автономное учреждение Московской области «Мособлгосэкспертиза»

Москва, 2023

Территориальная сметно-нормативная база Московской области (ТСНБ-2001 МО): «Территориальные единичные расценки на проектно-изыскательские работы Московской области ТЕРпир МО».

Пособие для сметчиков. Сборник ТЕРпир 02-01 «Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства».

Москва, 2023 г. - 16 с.

РАЗРАБОТАНО Государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государственная экспертиза»

УТВЕРЖДЕНО Московской областной комиссией по индексации цен и ценообразованию в строительстве, образованной Правительством Московской области (Протокол от 25.01.2023 г. № 01).

Настоящий сборник ТЕРпир 02-01 «Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства» не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен без разрешения ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза».

По вопросам приобретения обращаться в Государственное автономное учреждение Московской области «Мособлгосэкспертиза».

117342, г. Москва, ул. Обручева, д. 46, офис 132в,
+7 (495) 335-31-79

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Сборник ТЕРпир 02-01 «Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства» (далее – Сборник) разработан предназначен для применения государственными заказчиками, проектными и другими заинтересованными организациями при расчете начальных (максимальных) цен контрактов и определении стоимости разработки материалов архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, осуществляемых с привлечением средств бюджета Московской области.

При разработке Сборника также были использованы следующие нормативно-методические источники:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Московской области от 12.07.2022 № 726/25 «Об утверждении Положения о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и выдаче Свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области»;
- Сборник ТЕРпир 01-01 «Общие указания по применению сборников ТЕРпир МО».
- Сборник ТЕРпир 04-01 «Объекты капитального строительства»;

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Сборник является методической основой для определения стоимости разработки материалов архитектурно-градостроительного облика при строительстве и/или реконструкции объектов капитального строительства в Московской области.

1.2. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства (далее – АГО) – комплекс документов, в которых зафиксированы архитектурные решения объекта капитального строительства (далее – объект), являющиеся результатом архитектурной деятельности, включающей в себя творческий процесс создания внешнего вида и пространственной организации архитектурного объекта, с целью согласования в процессе архитектурно-строительного проектирования, а также контроля за их реализацией в процессе строительно-монтажных работ органами государственной власти. *

* Пункт 2 Положения о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и выдаче свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области (утверждено постановлением Правительства Московской области от 12 июля 2022 г. №726/25)

1.3. При определении стоимости работ на основании настоящего Сборника также следует руководствоваться положениями Сборника ТЕРпир 01-01 «Общие указания по применению сборников ТЕРпир МО».

1.4. Приведение базовой стоимости работ, определенной в соответствии с настоящим Сборником, к текущему уровню цен осуществляется путем применения индексов инфляционного изменения базовой стоимости проектно-изыскательских работ для Московской области, утверждаемых в установленном порядке.

1.5. В базовых ценах Сборника учтены и не требуют дополнительной оплаты затраты на выполнение работ, перечисленных в пунктах 3.3-3.5 Сборника ТЕРпир 01-01.

1.6. В стоимости основных работ по разработке АГО не учтены следующие работы:

- разработка вариантов АГО (в соответствии с техническим заданием);
- натурное обследование территории с фотофиксацией существующего положения;
- визуализация АГО в форме трехмерной модели объекта;
- подготовка демонстрационных материалов, сверх предусмотренных установленным составом;
- фотоработы (фотомонтаж);
- сбор исходных данных;
- проведение дополнительных к обязательным согласований.

1.7. Базовыми ценами Сборника не учтены сопутствующие расходы, приведенные в пункте 3.6 Сборника ТЕРпир 01-01.

2. СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Стоимость основных работ, определяемая в соответствии с настоящим Сборником, выражает стоимостную оценку разработки комплекта материалов (документов), обязательных к представлению для получения Свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 12.07.2022 № 726/25 «Об утверждении Положения о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и выдаче Свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области»;

2.2. Состав материалов АГО и долевое распределение приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Состав материалов архитектурно-градостроительного облика (АГО) объекта

№	Наименование материалов АГО	Доля, Ді
1.	Характеристика АГО объекта с технико-экономическими показателями	0,30
2.	Схема планировочной организации земельного участка	0,13
3.	Схема разверток фасадов	0,15
4.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13
5.	Предложения по размещению и установке на фасадах рекламно-информационных конструкций и наружных блоков кондиционеров	0,05
6.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей (уровней), включая подземные, а также план кровли (при наличии предложений по его оформлению)	0,16
7.	Схемы разрезов с указанием высотных отметок	0,08
	Итого	1,00

Примечание: стоимость разработки схемы благоустройства участка включая отображение проектных решений по благоустройству и озеленению на схеме планировочной организации земельного участка, определяется отдельно по таблице 3.1 настоящего Сборника.

3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ МАТЕРИАЛОВ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА ОБЪЕКТА

3.1. Базовая стоимость разработки материалов АГО определяется по формуле:

$$C_{\text{АГО(б)}} = C_{\text{осн.АГО(б)}} + C_{\text{благ(б)}} + C_{\text{доп.АГО(б)}}, \quad (3.1)$$

где

$C_{\text{осн. АГО(б)}}$ – базовая стоимость основных работ по разработке материалов АГО;

$C_{\text{благ(б)}}$ – базовая стоимость разработки схемы благоустройства территории;

$C_{\text{доп. АГО(б)}}$ – базовая стоимость дополнительных работ по разработке материалов АГО.

3.2. Базовая стоимость основных работ по разработке АГО определяется по формуле:

$$C_{\text{осн. АГО(б)}} = \Pi_{\text{АГО(б)}} \times K_{\text{ср}} = (\Pi_{\text{пр.(б)}} \times \alpha_{\text{АГО}}) \times K_{\text{ср}}, \quad (3.2)$$

где

$\Pi_{\text{АГО(б)}}$ – базовая цена на разработку АГО;

$\Pi_{\text{пр.(б)}}$ – базовая цена основных проектных работ по объекту (определяется на основании Сборника ТЕРпир 04-01 «Объекты капитального строительства» (и других сборников ТЕРпир МО по зданиям и сооружениям, требующим разработки АГО) без учета дополнительных работ, сопутствующих затрат и корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы проектирования.);

$\alpha_{\text{АГО}} = 0,075$ – норматив стоимости разработки АГО;

$K_{\text{ср}}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий состав и полноту проработки материалов АГО установленного состава (определяется по пункту 3.4).

3.3. Базовая цена на разработку АГО объекта определяется для одного варианта полного комплекта материалов установленного состава согласно таблице 2.1.

3.4. Величина коэффициента K_{cp} определяется по формуле:

$$K_{cp} = \sum D_i \times K_{ki}, \quad (3.3)$$

где

- D_i – доля отдельных материалов АГО установленного состава (принимается на основании таблицы 2.1);
- K_{ki} – коэффициент полноты проработки отдельных материалов АГО (определяется в техническом задании или на основе экспертной оценки).

3.5. Базовая стоимость разработки схемы благоустройства территории, включая отображение проектных решений по благоустройству и озеленению на схеме планировочной организации земельного участка, определяется по формуле:

$$C_{\text{благ(б)}} = a + b \cdot X, \quad (3.4)$$

где

- $C_{(б)}$ – базовая стоимость разработки схемы благоустройства территории (тыс. руб.);
- a – постоянная величина (тыс. руб.);
- b – постоянная величина, имеющая размерность тыс. руб. на единицу натурального показателя;
- X – натуральный показатель (га)

Параметры «а» и «в» являются постоянными для определенного интервала изменения натурального показателя.

В качестве натурального показателя «X» принимается суммарная площадь территорий в границах проекта, непосредственно подлежащих благоустройству и озеленению (га).

3.6. Базовые цены на разработку схемы благоустройства территории приведены в таблице 3.1

Таблица 3.1

№	Наименование работ	Натуральный показатель «Х», га	Параметры базовой цены	
			а, тыс.руб.	в, тыс.руб./га
1.	Разработка схемы благоустройства территории	до 0,5	13,4	
		от 0,5 до 1	0,8	25,20
		от 1 до 5	2,0	24,00
		от 5 до 10	22,0	20,00
		от 10 до 20	68,0	15,40
		от 20 до 30	100,0	13,80
		от 30 до 40	193,0	10,70

Примечание. Базовыми ценами учтена разработка схемы благоустройства территории с отображением на ней и/или на схеме планировочной организации земельного участка:

- озеленения создаваемого благоустройства с указанием типов покрытий и их площади по каждому виду в ведомости;
- покрытий пешеходных и транспортных сетей, элементов благоустройства с указанием типов покрытий и их площади по каждому виду в ведомости
- древесно-кустарниковой растительности с указанием их наименований по каждому виду в ведомости;
- мест размещения существующих и планируемых/временно планируемых линейных объектов транспортной и пешеходной инфраструктуры, а также мест хранения автотранспорта;
- малых архитектурных форм, элементов освещения, оборудования площадок, урн, парковочных барьеров и т.д. с указанием наименований материала-аналога конкретной фирмы-производителя по каждому виду в ведомости, а также ограждения с отображением их фрагментов (при их устройстве);
- сведений в виде таблицы о функциональном назначении и площади благоустраиваемых/временно благоустраиваемых площадок (детские, спортивные, отдыха, контейнерные, площадка для посетителей и т.д.);
- перечня всех примененных на схеме благоустройства временных проездов, проходов, мест хранения автотранспорта на период до реализации мероприятий.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

4.1. Дополнительные к основному объему работы выполняются в соответствии с техническим заданием на разработку АГО. Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

4.2. Базовая стоимость разработки дополнительных вариантов разделов АГО (в соответствии с техническим заданием) определяется в долях от базовой цены на основные работы по разработке АГО в соответствии с долями варьируемых разделов в структуре АГО (таблица 2.1) с учетом поправочных коэффициентов: при разработке одного дополнительного варианта $K_k=0,8$, последующих вариантов – $K_k=0,5$. Количество разрабатываемых вариантов предусматривается в задании на разработку АГО.

4.3. Стоимость дополнительных работ по подготовке демонстрационных материалов сверх предусмотренных установленным составом (в соответствии с техническим заданием), фотомонтажа и визуализации АГО в виде трехмерной модели определяется на основании Сборника ТЕРпир 08-03 «Демонстрационные материалы».

4.4. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории, определяется по формуле $C_{\text{доп}} = a + b \times X$ на основании параметров, представленных в таблице 4.1, в зависимости от площади территории.

Таблица 4.1

№	Наименование работы	Площадь обследования, X, га	Параметры базовой стоимости	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	Натурное обследование участка территории с фотофиксацией	до 0,5	5,0	
		от 0,5 до 1	3,0	4,00
		от 1 до 5	5,3	1,75
		от 5 до 10	7,0	1,40
		от 10 до 20	11,0	1,00
		от 20 до 30	19,0	0,60
		от 30 до 50	29,5	0,25

4.5. Стоимость других видов дополнительных работ, на которые отсутствуют нормативные документы по ценообразованию, определяется на основании нормируемых трудозатрат на основании Сборника ТЕРпир 08-01 «Методика расчета стоимости проектных, научных, нормативно-методических и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат».

ПРИЛОЖЕНИЕ

Пример расчета стоимости разработки материалов АГО

1. Исходные данные:

1.1. Наименование объекта – здание ДООУ на 200 мест из монолитных конструкций.

1.2. Общая площадь объекта – 2957 кв.м.

1.3. Площадь благоустраиваемой территории – 0,6 га.

1.4. Вид строительства – новое строительство.

2. Расчет стоимости:

2.1. Расчет коэффициент K_{cp} на состав и полноту проработки материалов АГО согласно таблице 2.1 по формуле (3.3):

№	Наименование материалов АГО	Доля, D_i	K_i	K_{cp}
1.	Характеристика АГО объекта с технико-экономическими показателями	0,30	1,0	0,30
2.	Схема планировочной организации земельного участка	0,13	1,0	0,13
3.	Схема разверток фасадов	0,15	1,0	0,15
4.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13	1,0	0,13
5.	Предложения по размещению и установке на фасадах рекламно-информационных конструкций и наружных блоков кондиционеров	0,05	0,0	0,0
6.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей (уровней), включая подземные, а также план кровли (при наличии предложений по его оформлению)	0,16	1,0	0,16
7.	Схемы разрезов с указанием высотных отметок	0,08	1,0	0,08
	Итого	1,00		0,95

2.2. Базовая цена основных проектных работ по ДООУ из монолитных конструкций определяется по Сборнику ТЕРпир 04-01 «Объекты капитального строительства» (пункт 6 таблицы 3.3.1) и составляет:

$$Ц_{пр(б)} = a + b \times X = 46,0 + 0,495 \times 2957 = 123,49 \text{ тыс.руб.},$$

где

$a=46,0$ тыс.руб., – постоянные величины по пункту 6 таблицы 3.3.1
 $b=0,495$ тыс.руб./ кв.м Сборника ТЕРпир 04-01;
 $X=2957$ кв.м – общая площадь объекта;

2.3. Базовая стоимость основных работ по разработке АГО определяется по формуле (3.2) настоящего Сборника и составляет:

$$\begin{aligned}
 C_{\text{осн. АГО (б)}} &= C_{\text{АГО(б)}} \times K_{\text{сл}} \times K_{\text{ср}} = (C_{\text{пр.(б)}} \times \alpha_{\text{АГО}}) \times K_{\text{ср}} = \\
 &= (1509,71 \times 0,075) \times 0,95 = 107,57 \text{ тыс.руб.},
 \end{aligned}$$

где

$\alpha=0,075$ – норматив стоимости разработки АГО (пункт 3.2)
 $C_{\text{пр.(б)}} = 1509,71$ – базовая цена основных проектных работ по ДОУ из монолитных конструкций (согласно расчету, представленному выше);
 $K_{\text{ср}} = 0,95$ – корректирующий коэффициент, учитывающий состав и полноту проработки материалов АГО установленного состава (согласно расчету, представленному выше).

2.4. Базовая стоимость разработки схемы благоустройства территории, включая отображение проектных решений по благоустройству и озеленению на схеме планировочной организации земельного участка, определяется по формуле (3.4) на основании таблицы 3.1 настоящего Сборника и составляет::

$$C_{\text{благ(б)}} = a + b \times X = 0,8 + 25,2 \times 0,6 = 15,92 \text{ тыс.руб.},$$

где

$a=1,0$ тыс.руб., – постоянные величины по таблице 3.1 настоящего
 $b=16,0$ тыс.руб./ га Сборника;
 га
 $X=0,6$ га – площадь благоустраиваемой территории;

2.5. Всего базовая стоимость разработки АГО определяется по формуле (3.1) и составляет:

$$C_{\text{АГО(б)}} = C_{\text{осн. АГО(б)}} + C_{\text{благ(б)}} + C_{\text{доп. АГО (б)}} = 107,57 + 15,92 + 0,0 = 123,49 \text{ тыс.руб}$$

2.6. Стоимость разработки АГО в текущем уровне цен определяется по формуле (4.1) Сборника ТЕРпир 01-01 и составляет:

$$C_{(т)} = C_{АГО(б)} \times I_{инф} = 123,49 \times 6,336 = 782,43 \text{ тыс.руб.}$$

где $I_{инф} = 6,336$ – индекс инфляционного изменения базовой стоимости проектно-изыскательских работ для Московской области на I квартал 2023 года.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	- 3 -
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	- 4 -
2. СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	- 6 -
3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ МАТЕРИАЛОВ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА ОБЪЕКТА.....	- 7 -
4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ	- 10 -
ПРИЛОЖЕНИЕ	- 12 -
Пример расчета стоимости разработки материалов АГО.....	- 13 -